



RESOLUCIÓN N°028-2019/SBN-DGPE

San Isidro, 28 de febrero de 2019

VISTO:

El expediente N° 1067-2018/SBNSDDI que contiene el recurso de apelación interpuesto en fecha 19 de febrero de 2019, interpuesto por el **ASENTAMIENTO HUMANO LAS LOMAS SOLIDARIOS VALIENTES, COLLIQUE V ZONA** representado por su presidente: Hermelinda Haidee Pomar Huamaliano (en adelante "la Administrada") interpone recurso de apelación contra la Resolución N° 067-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de enero de 2019, por la cual, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante la "SDDI") declaró improcedente la solicitud de la adjudicación en venta directa de un predio que cuenta con un área de 9 870,14 m², ubicado en el Sector Collique – V Zona, en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima; (en adelante "el predio");

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante la "Ley"), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante el "Reglamento"), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, el artículo 215° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, en adelante "TUO de la LPAG", señala que el ejercicio de contradicción se verifica a través de los recursos administrativos, siendo uno de ellos el recurso de apelación, que se interpone cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico¹.

3. Que, el numeral 215.2 del artículo 215° del "TUO de la LPAG", establece que solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los

¹ Artículo 218 del TUO de la LPAG – Recurso de apelación.



interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

4. Que, el numeral 216.2 del artículo 216° del "TUO de la LPAG", dispone que los recursos administrativos deben interponerse en el término de quince (15) días perentorios de haber sido notificados y resolverse en el plazo de treinta (30) días.

5. Que, por lo expuesto, corresponde a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal "DGPE" resolver como segunda instancia los recursos impugnatorios respecto de los actos administrativos emitidos por las Subdirecciones a su cargo, de conformidad con lo establecido en el literal k) del artículo 41 del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante el ROF de la SBN).

6. Que, al respecto debe considerarse lo siguiente:

Antecedentes del Procedimiento

7. Que, mediante escrito presentado el 8 de noviembre de 2018 (S.I. N° 40530-2018), "la administrada", peticona la venta directa de "el predio". Para tal efecto presenta, entre otros, los siguientes documentos: a) certificado de búsqueda catastral emitido por la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX-Sede LIMA el 05 de junio de 2018 (fojas 3); b) Oficio 5136-2018/SBN-DNR-SDRC suscrito por el Miguel Sheron Sánchez, Subdirector de registro y Catastro de la Superintendencia de Bienes Estatales el 20 de agosto de 2018 (fojas); c) solicitud de inscripción de primera de dominio y documentación técnica presentada ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales el 2 de octubre de 2018 (S.I. 36200-2018) (fojas 11); d) plano de ubicación y localización suscrito en octubre de 2018 por el ingeniero civil Abbon Alex Vásquez Ramírez (fojas 22); e) memoria descriptiva visada por el área de Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de Comas (fojas 24) f) Resolución de Subgerencia N° 205-2016- SGPUC-GDU/MC expedida por la Municipalidad distrital de Comas (fojas 70); g) 29 constancias de posesión expedidas por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Comas (fojas 74 AL 102); h) plano perimétrico suscrito en octubre de 2018 por el ingeniero civil Abbon Alex Vásquez Ramírez (fojas 103); y i) plano de lotización suscrito en setiembre de 2016, visado por el arquitecto Jean Paul Paz Cortes, Subgerente de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad distrital de Comas (fojas 104).

8. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, la SDDI evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, que sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante "Directiva N° 006-2014/SBN") y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

9. Que, como parte de la calificación, la SDDI emitió el Informe Preliminar N° 1495-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2018 (fojas 105) el cual concluye que:

"(...)

CONCLUSIONES:





RESOLUCIÓN N°028-2019/SBN-DGPE

4.1 "El predio" se encuentra en ámbito donde **no se observan antecedentes registrados a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. (...)**".

Dicha conclusión, concuerda con lo señalado en el certificado de búsqueda catastral emitido por esta Superintendencia el 17 de agosto de 2018 (fojas 7) y el Certificado de Búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima el 14 de junio de 2018 (foja 3)

10. Que, en tal contexto, se advierte del Informe Brigada N° 069-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de enero del 2019, lo siguiente:

"(...)
EVALUACIÓN DEL CASO EN CONCRETO

1. En el caso en concreto, esta Subdirección emitió el Informe Preliminar N° 1495-2018/SBN-DGPE-SDDI del 17 de diciembre de 2018 (fojas 105), el cual concluye respecto de "el predio", que no se encuentra inscrito a favor del Estado, información que concuerda con lo señalado en el certificado de búsqueda catastral emitido por esta Superintendencia el 17 de agosto de 2018 (fojas 7) y el Certificado de Búsqueda catastral emitido por el Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima el 14 de junio de 2018 (foja 2). En ese sentido, en atención a lo señalado en el numeral precedente ha quedado demostrado que "el predio" no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia, por lo que no puede ser objeto de acto de disposición alguno (...)"

Del mismo parecer, es el Informe Técnico Legal N° 0090-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 15 de enero del 2019:

"(...)
SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa presentada por **ASENTAMIENTO HUMANO LAS LOMAS SOLIDARIOS VALIENTES ZONAL**, representada por la presidente **HERMELINDA HAIDEE POMAR HUAMALIANO DE PAREDES**, en virtud de los argumentos expuestos en la presente Resolución".

11. Que, "la Resolución" fue notificada a "la administrada" en fecha el 29 de enero de 2019, conforme cargo de recepción (folio 115), mediante Notificación N° 00107-2019 SBN-GG-UTD del 17 de enero de 2019.

12. Que, así, en fecha 19 de febrero del 2019 "la Administrada" interpone su recurso de apelación (S.I. N° 05105-2019) contra "la Resolución", bajo los siguientes argumentos que a continuación resumimos:

- Centra su recurso impugnativo, en que conforme se advierte de "la Resolución" en sus puntos 8 y 9 que ha quedado demostrado que el predio materia de la solicitud, no se encuentra inscrito a nombre del Estado representado por esta



Superintendencia, sin embargo, de la revisión de la base grafica de solicitudes de ingreso, se ha identificado que el predio viene siendo evaluado por parte de la subdirección de administración del patrimonio estatal para su inmatriculación a favor del estado, en el expediente N° 357-2018/SBNSDAPE.

- Por lo que se infiere, que existe el pedido que se ha hecho a efectos de la inscripción a favor del Estado, en ese sentido, no se puede declarar improcedente el pedido de "la administrada" por la no inscripción a favor del Estado del predio materia de solicitud, por lo que en todo caso se debe hacer un cruce de información entre ambos entes, o suspenderse el de venta directa hasta que se resuelva el pedido de inmatriculación a nombre del estado, ya que dicho pedido se encuentra pendiente de resolverse, y de archivar la presente, perjudicaría a "la administrada", ya que debería volver a presentar un nuevo pedido.

13. Que, con Memorando N° 616-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 20 de febrero de 2019, la "SDDI" remitió el recurso de apelación acompañado de sus respectivos actuados a esta Dirección.

Del recurso de apelación

14. Que, "la Resolución" fue notificada el 29 de enero de 2019, conforme cargo de recepción (folio 115) mediante Notificación N° 02203-2018 SBN-SG-UTD del 07 de noviembre de 2018.

15. Que, "la Administrada" presentó su recurso de apelación el 19 de febrero del 2019 (S.I. N° 05105-2019), dentro del plazo de Ley. Además, si bien se ha verificado el cumplimiento de los requisitos del escrito, previstos en el artículo 122° del "T.U.O de la LPAG" y conforme a lo establecido en el artículo 219° del "T.U.O de la LPAG", "el escrito del recurso deberá señalar el acto del que se recurre y cumplirá los demás requisitos previstos en el artículo 122° de la presente Ley".

De los argumento de la Administrada

16. Que, se tiene, de lo señalado en "TUO de la LPAG" en su artículo 218, lo siguiente: "El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustente en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho (...)".

17. Que, es decir, esta Dirección debe de pronunciarse sobre cuestiones que tengan una interpretación distinta a lo regimentado en "el Reglamento", o a las pruebas aportadas en el desarrollo del mismo, o sobre la incorrecta aplicación de las normas que inspiran la legitimidad de actuación de esta superintendencia con referencia a los procedimientos a su cargo.

18. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 del "ROF de la SBN", la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

19. Que, el procedimiento administrativo de venta directa, se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, de manera excepcional, objeto de compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la "Directiva N° 006-2014/SBN". De las normas antes





RESOLUCIÓN N°028-2019/SBN-DGPE

señaladas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de un predio de dominio privado del Estado, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en los incisos c) y d) en el artículo 77° de "el Reglamento".

20. Que, en ese sentido, en los procedimientos de venta directa, la SDDI evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir que el predio materia de disposición, sea propiedad del Estado representado por esta Superintendencia. Del presente procedimiento, se tiene que, de los informes técnicos y de brigada, se ha demostrado que "el predio" no cuenta con inscripción a nombre del Estado representado por esta Superintendencia.

21. Que, debe tenerse en cuenta lo señalado en el numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", el cual dispone, que sólo es competente (esta Superintendencia) para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; por ello, en el presente caso no puede esta Superintendencia otorgar sobre "el predio" acto de administración o disposición, por no estar dicho bien en la esfera de dominio del mismo Estado.

22. Que, es menester informar, a "la Administrada", que toda instancia administrativa debe observar dentro de sus actuaciones, no solo las facultades y prerrogativas que posee por imperio de la ley, sino también debe observar el Principio de Legalidad², establecido en nuestro "TUO de la LPAG", debiendo entenderse que la legalidad del acto administrativo está en función del tipo de norma legal que le sirva de sustento, ya que las normas que rigen los procedimientos de esta Superintendencia deben ceñirse a las facultades con las que cuenta por mandato legal y por la garantía que ejerce como ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales³.

23. Que, por otro lado, del escrito de apelación, "la Administrada" señala que existe un pedido de primera inscripción de dominio sobre "el predio", el cual se encuentra en trámite ante la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal. Por lo que, la recurrente solicita que se cruce información entre la mencionada Subdirección y la SDDI, o en su defecto se suspenda el pedido de venta directa, sobre el particular, hasta la inscripción del mencionado predio.

² 1.1 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual dispone:

1.1. Principio de legalidad.- Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

³ Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales

Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:

a) La primacía de las disposiciones de esta Ley, así como las normas reglamentarias y complementarias, por su especialidad, que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, sobre las que, en oposición o menoscabo de éstas, puedan dictarse (...).



24. Que, si bien es cierto que bajo el expediente N° 357-2018/SBNSDAPE se viene tramitando la primera inscripción de dominio a favor del Estado sobre "el predio", no existe norma o criterio que ampare la suspensión del pedido de venta directa, toda vez que aún se está incorporando el bien inmueble al dominio del Estado, y que una vez inscrito el mismo, este no habilita de forma automática a la venta directa a favor de "la administrada", dado que, los bienes de dominio privado estatal pueden ser, **de manera excepcional**, objeto de compraventa directa, es decir no es un procedimiento automático, o sujeto a alguna formalidad subsanable para declarar la suspensión del pedido.

25. Que, toda vez, que los bienes de dominio privado del Estado no pertenecen al estatuto de la propiedad civil, sino que se rigen, en primer orden, por las normas administrativas que atiendan a su naturaleza singular; en segundo orden, por el régimen básico de los bienes estatales; y, finalmente, de manera subsidiaria, por las normas del régimen de la propiedad civil. Por lo que, se debe entender que el Estado no ostenta ninguna situación jurídica de propietario civil, sino ejerce su calidad de propietario sobre sus predios en la administración y funciones que cumplen los mismos (bienes) en beneficio de la Nación y por mandato expreso de ley.

26. Que, en consecuencia, al no advertirse prueba nueva o argumento que desvirtúe lo señalado en "la Resolución", resulta inoficioso pronunciarse por los demás argumentos expuestos en el recurso de apelación.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales; "Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General", aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-JUS; Reglamento de la Ley 29151 aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias; y al Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia de Bienes Estatales – SBN;

SE RESUELVE:

Artículo Único.- Declarar **IMPROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto por la el **ASENTAMIENTO HUMANO LAS LOMAS SOLIDARIOS VALIENTES, COLLIQUE V ZONA** representado por su presidente: Hermelinda Haidee Pomar Huamaliano, contra la Resolución N° 067-2019/SBN-DGPE-SDDI de fecha 16 de enero de 2019, emitida por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario – SDDI, por las consideraciones expuesta en la presente resolución, dando por agotada la vía administrativa.

Regístrese y comuníquese



[Firma manuscrita]
Abog. Victor Hugo Rodriguez Mendoza
Director de Gestión del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES